

**TRIBUNALE DI CASTROVILLARI**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
*Fallimento n. 29/2017 Alimentitaliani srl*

**Giudice delegato:** *Dott.ssa Elvezia Antonella Cordasco*

**Curatori Fallimentari:** *Dott. Prof. Giorgio Meo e Dott. Fernando Caldiero*

**Consulente tecnico :** *Arch. Rossella Vattimo*

**Incarico in data:** *30/01/2018*

**Oggetto:** *Stima del Valore di Mercato di tutti gli asset immobiliari nonché tutti gli elementi indicati nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., oltre a verificare l'avvenuta trascrizione della sentenza di Fallimento n° 29/2017 del Tribunale di Castrovillari*

**6 - SPOLETO PG – FRAZIONE SAN GIOVANNI BAIANO – CILIANO - CASA VERDE  
CAPANNONE E ABITAZIONE CUSTODE**



## **Sommario**

### **PREMESSA**

#### **A.1 SCOPO DELLA VALUTAZIONE**

#### **B.1 METODOLOGIA DI VALUTAZIONE**

B.1.1 IMMOBILI AGRICOLI

B.1.2 IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, DIREZIONALE E PRODUTTIVO

B.1.3 AREE EDIFICABILI

B.1.4 MACCHINARI, IMPIANTI, ATTREZZATURE, BENI MOBILI E AUTOMEZZI

#### **C.1 RISULTATI DELL'ANALISI**

C.1.1 ELENCO DEI COMPENDEI IMMOBILIARI - ASSET

### **VALUTAZIONE E ANALISI**

#### **1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE E INTESTAZIONE**

1.1 LOCALIZZAZIONE DEL BENE

1.2 DESTINAZIONE

1.3 INQUADRAMENTO

1.4 COLLEGAMENTI DELLA ZONA

1.5 DATI CATASTALI

#### **2 DESCRIZIONE DEL BENE**

2.1 TIPOLOGIA, CONFORMAZIONE E DISTRIBUZIONE

2.2 SUPERFICI E VOLUMI

2.3 STATO MANUTENZIONE

2.4 OCCUPAZIONE

2.5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

#### **3 STATO DI POSSESSO DEL BENE**

3.1 TITOLI – CONTRATTI – VARIE 3.2 VINCOLI STORICO ARTISTICI E DI ALTRA NATURA

#### **4. ESISTENZA DI FORMALITA'**

4.1 VINCOLI – ONERI – GRAVANTI

#### **5. ESISTENZA DI FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE**

5.1 VINCOLI – ONERI – GRAVANTI

#### **6. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

6.1 CONCESSIONI – LICENZE – AUTORIZZAZIONI – AGIBILITA'

6.2 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

6.3 APE – ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

#### **7. OPERE ABUSIVE**

7.1 SANATORIE – COSTI – OBLAZIONI – VARIE

#### **8. GRAVI – CENSO – USI CIVICI**

8.1 VERIFICA AFFRANCAZIONE – PROPRIETA'

#### **9. SPESE ANNUE**

9.1 FISSE – GESTIONE – MANUTENZIONE – STRAORDINARIE – VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

#### **10. METODO DI VALUTAZIONE**

10.1 CONSISTENZE EDIFICI E FABBRICATI

10.2 CONSISTENZA TERRENI

10.3 DATI RIASSUNTIVI CONSISTENZE EDIFICI E TERRENI

10.4 VALORI DI RIFERIMENTO DEGLI IMMOBILI IN ZONA

10.5 VALUTAZIONI DI MERCATO

10.5.1 VALUTAZIONE COMPARATIVA E DEL CONFRONTO DI MERCATO

10.5.2 METODO CONFRONTO CON I VALORI O.M.I.

10.5.3 METODO REDDITO CAPITALIZZATO

10.5.4 STIMA DEI TERRENI

#### **11. VALORI DI STIMA BENI MATERIALI**

#### **12. CONCLUSIONI**

## PREMESSA

La sottoscritta **Arch. Rossella Vattimo**, iscritta all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia con il n. 11717, a seguito di nomina, ex art. 87 L.f., da parte dei curatori pervenuta a mezzo p.e.c. in data 30/01/2018, ha redatto la presente al fine di elaborare una Stima del Valore di Mercato di tutti gli asset immobiliari rientranti nel portafoglio alla data del 28/02/2018, oltre che la stima del valore di mercato dei macchinari e impianti in essi contenuti e degli automezzi appartenenti alla Società Alimentitaliani srl, nonché, "per ciascuno degli immobili, tutti gli elementi indicati nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., oltre a verificare l'avvenuta trascrizione della sentenza di Fallimento n° 29/2017 del Tribunale di Castrovillari".

L'analisi si compone di tre parti di introduzione generale e di singole valutazioni di stima secondo la localizzazione dei singoli asset.

Di seguito sono elencate sinteticamente le parti:

- Parte A. Introduzione ed espletamento per l'acquisizione informazioni e scopo della valutazione;
- Parte B. Metodologia e scopo della valutazione e suddivisione secondo la tipologia del bene materiale e immateriale;
- Parte C. Risultati dell'analisi con schede dei compendi immobiliari.
- Valutazioni degli Asset.

## A.1 SCOPO DELLA VALUTAZIONE

I presupposti necessari per procedere alla stima di un bene sono:

- La conoscenza tecnica del bene da stimare: le stime di complessi industriali richiedono approfondite competenze specialistiche;
- La conoscenza economica del mercato: l'operatore può formulare giudizi di stima solo se conosce i prezzi, i costi, l'andamento della domanda e dell'offerta dei beni simili a quello da stimare o correlati ad esso;
- La conoscenza dello scopo della stima, infatti, secondo lo scopo per cui si stima un bene, se ne prenderà in esame un determinato aspetto economico.

Scopo della presente valutazione è un *inventario generale finale che contenga le stime degli asset* con Stima del Valore di mercato del compendio immobiliare, nella attuale condizione, il Valore di Vendita dello stesso, oltre che la Stima del Valore di Mercato dei macchinari, attrezzature e automezzi, nelle attuali condizioni.

Le risultanze delle suddette attività di valutazione, svolte dalla sottoscritta, sono destinate ad essere utilizzate dal Curatore fallimentare quale strumento di supporto nell'assunzione del valore complessivo delle stesse.

L'analisi eseguita è stata effettuata:

- facendo riferimento alla documentazione fornita dai collaboratori del curatore.;
- dai sopralluoghi da me effettuati con supporto di collaboratori;
- dalle informazioni fornite di volta in volta dai responsabili dei compendi immobiliari;
- dalla verifica e/o regolarità della situazione edilizia, urbanistica e catastale presso gli uffici competenti.

## B.1 METODOLOGIA DI VALUTAZIONE

La metodologia di stima rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si forma il giudizio di stima.

I procedimenti di stima, che seguono dal metodo comparativo, possono essere distinti in:

- Procedimenti diretti o sintetici
- Procedimenti indiretti o analitici

Ogni operazione di stima, diretta o indiretta, si svolge in base:

- Alle condizioni note al momento di riferimento
- In base a quanto è prevedibile relativamente al cambiamento delle forze di tipo permanente (cambiamenti strutturali).

Il procedimento diretto è utilizzabile se è possibile disporre di prezzi relativi a transazioni di beni analoghi, quindi, raccolta di dati storici e formazione del giudizio di stima.

La stima analitica o indiretta del valore di mercato si ottiene attualizzando i redditi netti o lordi, futuri e ordinari per  $n$  anni ad un saggio  $r$  di fruttuosità indicato dal mercato. Questo tipo di stima può risultare aleatorio in quanto limitate variazioni del saggio possono determinare significative variazioni del valore.

Il procedimento di stima finalizzata alla valutazione degli immobili oggetto del presente lavoro tiene debitamente conto della destinazione d'uso del bene e delle caratteristiche peculiari dei singoli assets. I procedimenti di stima adottati, distinti per destinazione d'uso dell'immobile, possono essere così sintetizzati:

- Immobili Agricoli (Terreni, Terreni Agricoli, Aziende Agricole, Complessi Rurali, etc.);
- Immobili a destinazione residenziale, direzionale e industriale;
- Aree Edificabili.
- Macchinari, impianti, automezzi e mobilio.

### B1.1 IMMOBILI AGRICOLI

Rientrano negli Immobili Agricoli:

- I Terreni Agricoli (terreni a destinazione agricola, coltivati e non, per i quali la presenza o l'assenza di una coltivazione in atto non impatta significativamente sul valore);
- Complessi Rurali (insieme di terreni agricoli e fabbricati a destinazione agricola).

Nell'ambito di questi immobili la stima dei Terreni è definita prevalentemente sulla base dei valori unitari dei Valori Agricoli Medi (VAM) provinciali, banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), riferiti alla Provincia di riferimento in cui ricade l'immobile e

alle quotazioni del 2° semestre 2017. La stima degli edifici è invece definita prevalentemente sulla base delle quotazioni OMI o alla banca dati del valore reale per immobili similari nella zona e nel Comune di riferimento in cui ricade l'immobile e alle quotazioni di mercato del 2° semestre 2017.

I suddetti valori di mercato sono stati opportunamente rettificati, ai fini della stima, sulla base dell'esito delle indagini dirette, laddove è stato disponibile avere un riscontro.

#### B.1.2 IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, DIREZIONALE E/O PRODUTTIVO

Per quanto riguarda tipologie di immobili con destinazione d'uso residenziale e direzionale la stima tiene conto dell'esito dell'analisi di mercato e dello stato manutentivo dell'immobile. Con riferimento ai valori di mercato (di vendita e di locazione) di riferimento sono:

- I valori di mercato rilevati per immobili similari nella zona e nel Comune di riferimento in cui ricade l'immobile, nelle banche dati OMI, con riferimento alle quotazioni del 2° semestre 2017;
- I valori di mercato osservati da indagini dirette su motori di ricerca disponibili in rete;
- I valori di mercato rilevati attraverso indagini dirette e/o telefoniche presso agenzie immobiliari locali.

Con riferimento allo stato manutentivo, sono state utilizzate due procedure di stima, diversificate sulla base dello stato manutentivo attuale dell'immobile:

- a. immobili in stato manutentivo sufficiente;
- b. immobili in stato manutentivo insufficiente.

Per gli immobili importanti in stato manutentivo sufficiente, il procedimento prevede una stima dell'immobile con vari metodi di confronto.

#### B.1.3 AREE EDIFICABILI

Gli immobili destinati alla trasformazione sono stati valutati col metodo residuale, che è il più appropriato per questo tipo di asset. Le schede di valutazione espongono quindi, nel dettaglio, il procedimento seguito per l'applicazione del menzionato metodo valutativo.

Lo stato degli atti progettuali ed autorizzativi è spesso tale da rendere disponibile il solo dato della cubatura (o della s.l.p. o della s.u.l.) edificabile. Le consistenze necessarie all'analisi valutativa (Superficie Lorda Vendibile) sono quindi desunte, in via sommaria e presuntiva, dal suddetto dato disponibile mediante applicazione di parametri e coefficienti suggeriti dalla corrente pratica di progettazione edilizia.

Segue, quindi, la stima del budget dei costi di sviluppo, nell'ambito dei quali i costi di costruzione sono stimati sinteticamente sulla base di parametri di costo unitario desunti dal confronto con i costi consuntivati su iniziative confrontabili con quella in esame, per tipologia e caratteristiche di progetto.

Nell'ambito dei costi accessori, gli oneri di urbanizzazione ed i contributi concessori sono desunti, dai parametri regionali e comunali. La stima del valore dell'immobile dopo trasformazione è invece condotta mediante approccio comparativo, per confronto con i valori correnti di mercato per immobili confrontabili con quelli risultanti dalla trasformazione in esame. La valutazione col metodo residuale si completa, infine, col calcolo, appunto del valore residuo ottenuto sottraendo al valore dopo trasformazione tutti i costi di sviluppo, nonché gli oneri finanziari e l'utile dello sviluppatore.

Ove lo stato dell'iniziativa e/o del relativo iter autorizzativo evidenzi punti di attenzione e/o fattori di incertezza, questi sono sinteticamente evidenziati nella scheda e di essi si tiene comunque debitamente conto nella valutazione.

#### B.1.4 MACCHINARI, IMPIANTI, ATTREZZATURE, BENI MOBILI E AUTOMEZZI

L'analisi degli impianti e dei macchinari installati presso gli stabilimenti del gruppo Alimentitaliani, è stata effettuata in base alla verifica condotta in loco al fine di accertare il valore dei beni esaminati ricercandone pertanto il presumibile valore di mercato, valutando il valore in base a comparazioni e considerazioni generali ed obiettivi, quali il deperimento fisico, l'obsolescenza tecnologica e quella funzionale, lo stato di conservazione e i ragionevoli interventi manutentivi necessari, la peculiarità della destinazione d'uso, la presenza di manuali e marcature CE, ecc.

Per la determinazione del più probabile Valore di Mercato di tutti gli automezzi posseduti dalla società, abbiamo considerato il prezzo di vendita degli stessi alle attuali condizioni, ad operatori commerciali, con le seguenti limitazioni:

- Stato di conservazione generale del mezzo e della sua meccanica (es. freni, motore, usura gomme, danneggiamenti e verniciature, ecc.) sufficiente;
- Chilometraggio medio percorso.

### C.1 RISULTATI DELL'ANALISI

I risultati delle analisi condotte sui vari asset, secondo le metodologie esposte nei paragrafi precedenti, sono dettagliatamente illustrati nella parte riportata di seguito.

Le Perizie, una per ogni posizione analizzata, contengono le informazioni esplicitate come da **art. 173 c.p.c.** e successiva parte finale per la valutazione dei beni in oggetto.

Nel dettaglio:

- Identificazione del bene e intestazione;
- Descrizione del bene;

- Stato di possesso del bene: Ubicazione (Area, Regione, Provincia, Comune, Località, indirizzo, etc.);
- Esistenza di formalità;
- Esistenza di formalità cancellate;
- Verifica regolarità edilizia;
- Opere abusive;
- Gravi, censo, usi civici;
- Spese annue;
- Metodo di valutazione;
- Valori di stima;
- Conclusioni.

I valori sono espressi in Euro. All'interno della scheda vengono sviluppate le attività di stima, complete di analisi di mercato, calcoli per la virtualizzazione delle superfici lorde, descrizione aspetti edilizi, urbanistici, catastali, etc..

#### C.1.1 ELENCO DEI COMPENDI IMMOBILIARI

- 1 COMPLESSO INDUSTRIALE – AMELIA TR
- 2 COMPLESSO INDUSTRIALE – SABBIONI TERNI TR
- 3 IMMOBILE – SABBIONI TERNI TR
- 4 MULINO – BAIANO SPOLETO TR
- 5 COMPLESSO INDUSTRIALE – BAIANO SPOLETO TR
- 6 TERRENO – CILIANO SPOLETO PG
- 7 IMMOBILE – CHIARAVALLE AN
- 8 COMPLESSO INDUSTRIALE – ROMA RM
- 9 COMPLESSO INDUSTRIALE – CISTERNA LT

**CAPANNONE CON ABITAZIONE CUSTODE**  
**SUPERFICIE DI ESTENSIONE 1.560 MQ**



**VALUTAZIONE E ANALISI**

**1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE E INTESTAZIONE**

**1.1 LOCALIZZAZIONE DEL BENE**

AREA	<b>CENTRO ITALIA</b>
REGIONE	<b>UMBRIA</b>
PROVINCIA	<b>PERUGIA</b>
COMUNE	<b>SPOLETO</b>
LOCALITA'/FRAZIONE	<b>CILIANO</b>
INDIRIZZO	
CAP	<b>06049</b>

**1.2 DESTINAZIONE**

Il complesso oggetto della valutazione è costituito da un centro zootecnico costituito da un capannone adibito a stalle di forma a "L" con all'interno annessi e ripartizioni ed un caseggiato su due piani adibito al custode di colore verde da cui prende la denominazione "Casa verde".

**1.3 INQUADRAMENTO**

Contesto nella campagna umbra nello specifico nel territorio del comune di Spoleto con una superficie del lotto di terreno di 16.430 mq ubicato su una zona collinare alta con ampia visuali sul paesaggio circostante.

Il complesso prende il nome dalla presenza di un fabbricato di colore verde da cui deriva il toponimo "Casa Verde" adibito al custode e distribuito su due piani con portico e cantina.

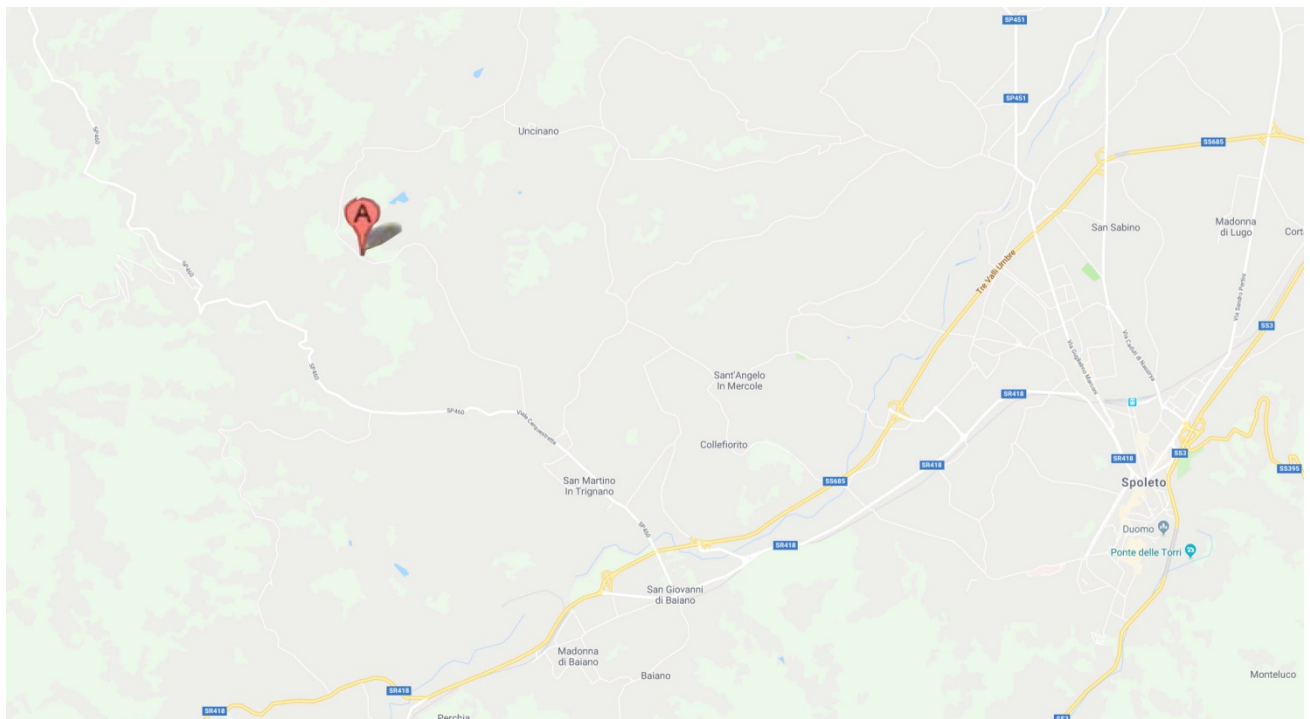
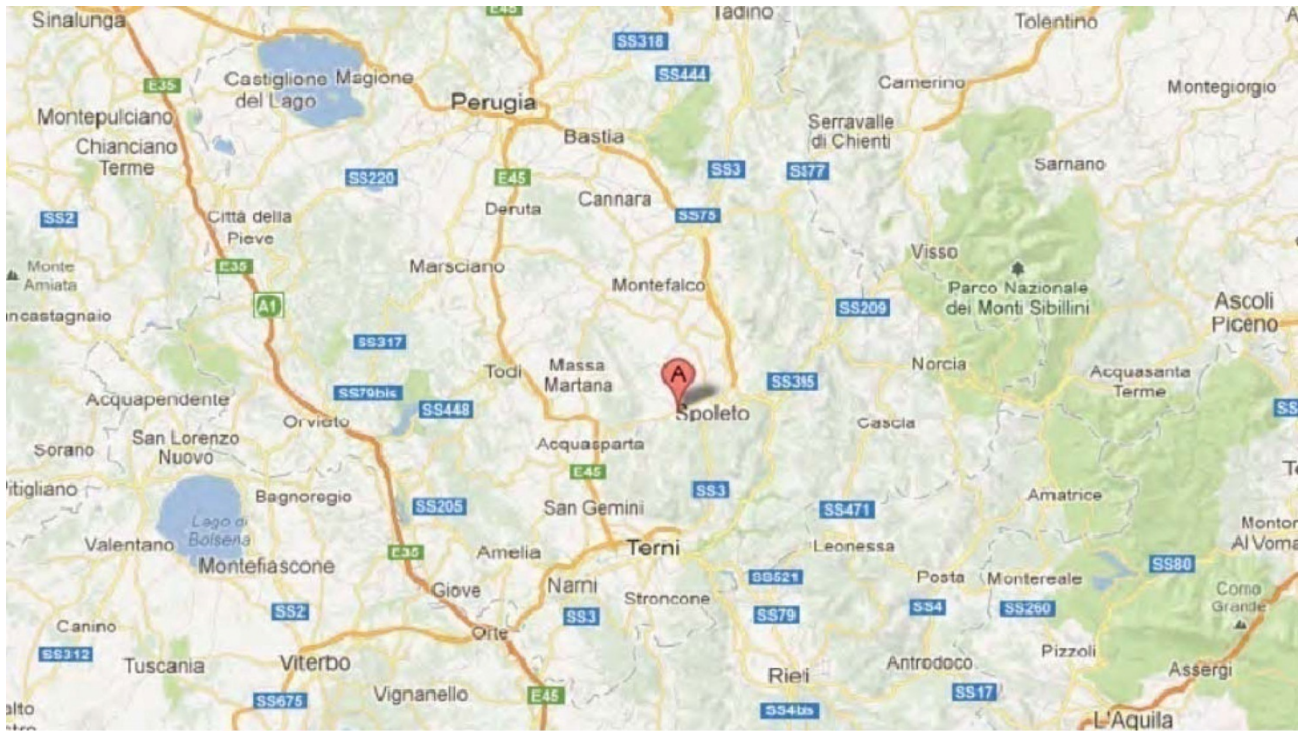
Allo stato attuale i fabbricati sono in uno stato di abbandono e degrado e necessitano, per un eventuale riuso, di interventi di ristrutturazione e messa a norma.

**1.4 COLLEGAMENTI DELLA ZONA**

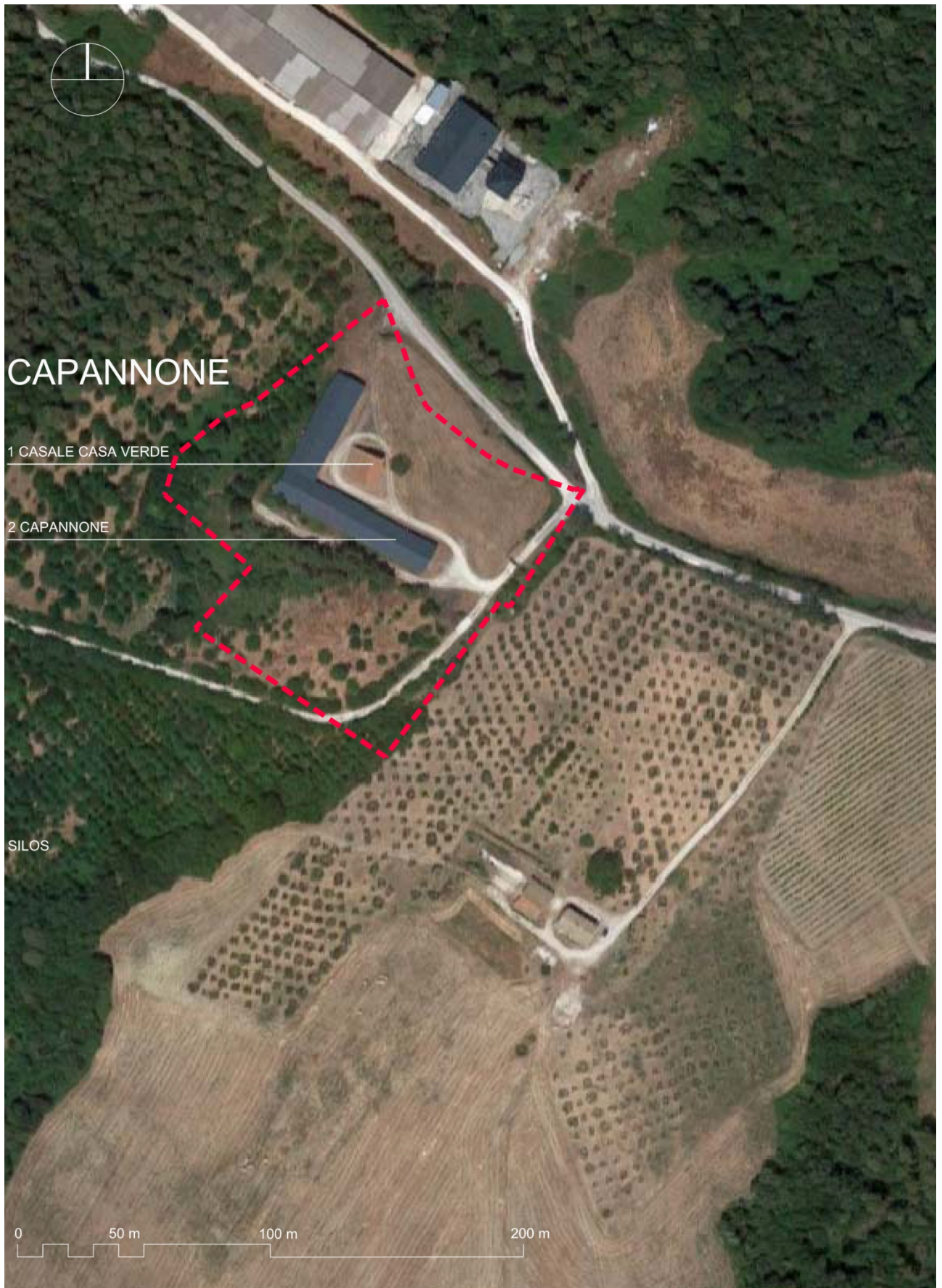
Spoletto è situata all'estremità meridionale della Valle Umbra, è posta all'incrocio di tre strade statali: la n. 3 Flaminia, la n. 418 Spoletina e la n. 395 del passo di Cerro. È dotata di uno scalo ferroviario sulla linea Orte-Falconara Marittima, è pressoché equidistante dal casello di Orte dell'autostrada A1 del Sole (Milano-Roma-Napoli), per il sud, da quello di Ponte San Giovanni del raccordo autostradale Perugia-Bettolle dell'A1, per il nord, e dall'aeroporto regionale da cui dista rispettivamente 55, 58 e 54 chilometri. Più consistenti sono le distanze dell'aeroporto intercontinentale di Roma/Fiumicino e del porto commerciale, che si trovano a 161 e 145 chilometri.

In particolare la località Vallecupa è nelle vicinanze della frazione di San Giovanni Baiano e dista dal comune di Spoleto circa 10 chilometri. La zona è collegata con la S.S. n. 3 Flaminia attraverso la strada Regionale n. 418 che permette di raggiungere la E45 che collega Terni a Cesena.

**Localizzazione del sito nel territorio del centro Italia**



Planimetria zenitale con perimetro del complesso industriale scala 1:1000



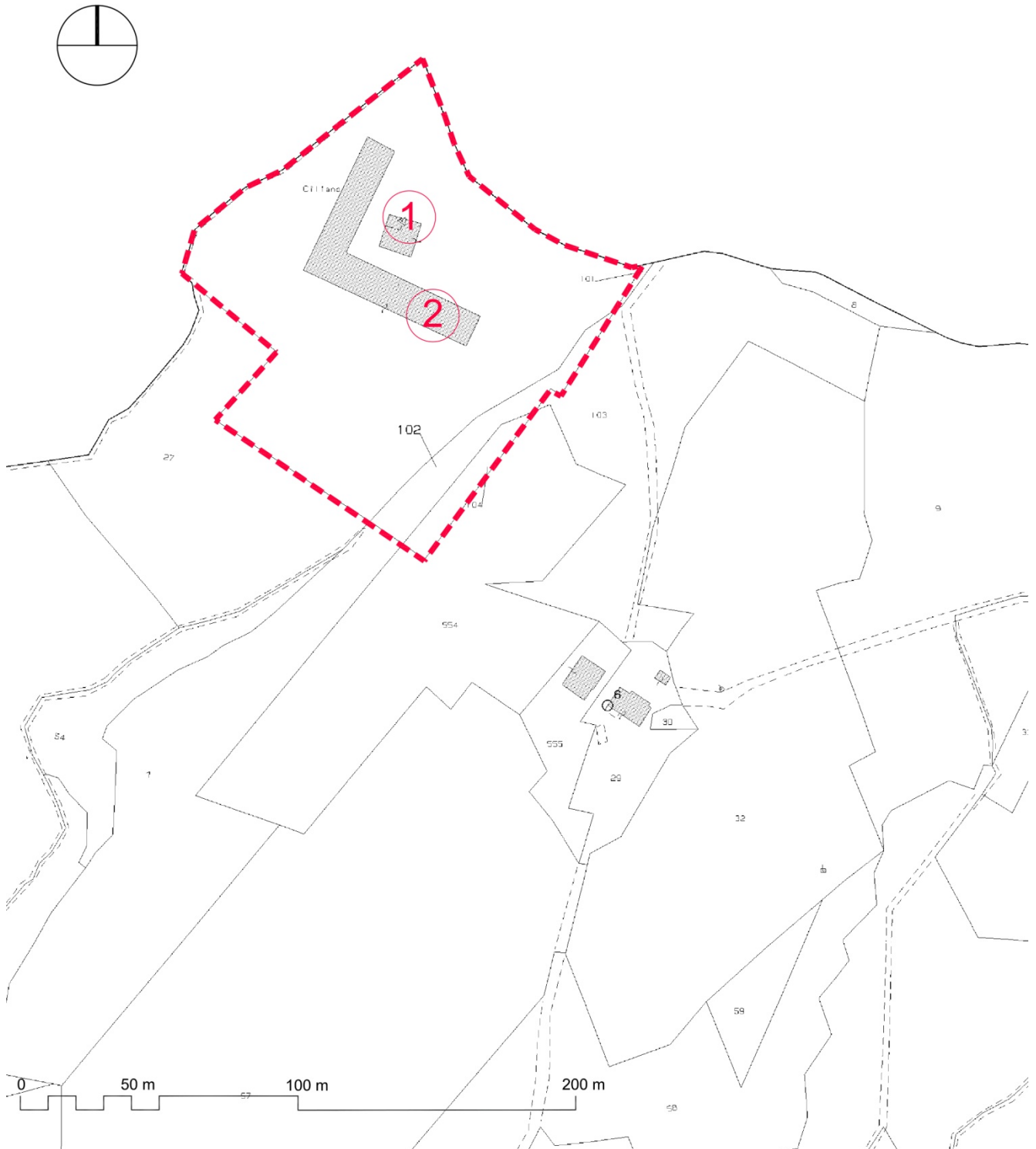
### 1.5 DATI CATASTALI

Il complesso nel suo insieme risulta censito al N.C.U.E. del Comune di Spoleto al foglio 115 mappale 1 sub 1 ed al N.C.T. del Comune di Spoleto al foglio 115 p.lle nn. 102 e 104.

Nello specifico:

- Foglio 115, p.lla 1, sub. 1, zona censuaria 2, categoria D7, R.C. euro 7.347,12
- Foglio 115, p.lla 102, seminativo classe 4, are 10.70, R.D. euro 3,12, R.A. euro 4,42
- Foglio 115, p.lla 104, uliveto classe 3, are 05.40, R.D. euro 1,44, R.A. euro 0,42

Planimetria catastale con perimetro complesso industriale scala 1:2000



## 2 DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1 TIPOLOGIA, CONFORMAZIONE E DISTRIBUZIONE

Il bene oggetto di valutazione è un complesso di più fabbricati adibiti a centro zootecnico, costituito: da due capannoni disposti a "elle" e collegati tra loro con sviluppo su un unico piano fuori terra e da un casale ad uso residenziale come abitazione per il custode. Quest'ultimo si sviluppa su due livelli e si compone di una zona con portico e una cantina con accesso esterno. Ai fabbricati si accede da una strada in terra battuta che percorre in leggera salita il terreno di pertinenza del complesso stesso.

### 2.2 SUPERFICIE E VOLUMI

**TOTALE SUPERFICIE FABBRICATI LORDA 1.560 MQ**

**TOTALE SUPERFICIE FABBRICATI COMMERCIALE 1.560 MQ**

**TOTALE SUPERFICIE TERRENO AGRICOLO 14.965 MQ**

### 2.3 STATO MANUTENZIONE

Gli immobili sopra descritti si trovano allo stato attuale in pessime condizioni manutentive e in totale abbandono, necessitano, per un riuso di interventi di ripristino e messa a norma.

### 2.4 OCCUPAZIONE

A oggi, il bene oggetto di valutazione è di proprietà di "Alimentitaliani Srl", con una produzione industriale ferma.

### 2.5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Relativamente alla documentazione fotografica inerente il bene in oggetto si rimanda all'ALLEGATO FT, contenente la planimetria con indicazione dei punti di vista e le immagini relative con sequenza numerica.

## 3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

### 3.1 TITOLI – CONTRATTI – VARIE

#### **PROVENIENZA e RELAZIONE STORICA VENTENNALE**

I diritti sugli immobili in oggetto sono pervenuti alla società Alimentitaliani srl, con sede in Cariatì (CS) alla via Magenta n.33, con atto Notaio Gissona Leucio del 22.12.2016 (Rep. n. 322499), registrato a Cosenza il 28.12.2016 n.13466 serie 1T, dalla società Gruppo Novelli srl con sede in Terni.

I diritti di piena proprietà sugli immobili in esame sono pervenuti alla società GRUPPO NOVELLI S.R.L. in virtù dei seguenti titoli:

- relativamente ai terreni censiti al foglio 115 particella 102 e 104 con atto di fusione a seguito di incorporazione a rogito Notaio Sbrolli Fulvio del 14.12.2006 (Rep.159482), trascritto il 05.01.2007 ai nn°68 R. G. e 37 R.P. dalle società FATTORIA NOVELLI Srl con sede in Terni e MOLINO F.LLI NOVELLI SRL con sede in Spoleto.  
Alla società FATTORIA NOVELLI Srl le quote di proprietà di tali beni sono pervenute con atto di conferimento in società rogato dal Notaio Sbrolli Fulvio in data 30.12.1998 (Rep.110118), trascritto il 17.02.1999 ai nn°572 R.G. e 401 R.P. dalla società LA FATTORIA NOVELLI di NOVELLI TORQUATO NOVELLI e F.LLI SRL, la quale ha incorporato, a sua volta, la società MARTANA SRL con sede in Passignano.  
Alla società MARTANA SRL erano pervenute con atto per Notaio Sciarra Marco Ottavio rogato in data 11.01.1990 (Rep.1569), trascritto il 02.02.1990 ai nn°663 R.G. e 523 R.P.;
- relativamente all'urbano identificato catastalmente al Foglio 115, particella 1, subalterno 1, con atto di fusione a seguito di incorporazione a rogito Notaio Sbrolli Fulvio del 14.12.2006 (Rep.159482), trascritto il 05.01.2007 ai nn°68 R.G. e 37 R.P. dalle società FATTORIA NOVELLI Srl con sede in Terni e MOLINO F.LLI NOVELLI SRL con sede in Spoleto.  
Alla società FATTORIA NOVELLI Srl, il terreno individuato con l'analoga Particella 1, sul quale è stato edificato successivamente il capannone a destinazione commerciale, era pervenuto in virtù di atto di conferimento in società rogato dal Notaio Sbrolli Fulvio in data 30.12.1998 (Rep.110118), trascritto il 17.02.1999 ai nn°572 R.G. e 401 R.P. dalla società LA FATTORIA NOVELLI di NOVELLI TORQUATO NOVELLI e F.LLI SRL, la quale ha incorporato, a sua volta, la società MARTANA SRL con sede in Passignano.  
Alla società MARTANA SRL con sede in Passignano, il diritto di proprietà sull'immobile in esame, era pervenuto con atto per Notaio Sciarra Marco Ottavio in data 11.01.1990 (Rep.1569), trascritto il 02.02.1990 ai nn°663 R.G. e 523 R.P.  
Quindi non esiste continuità storica del diritto superficario, nei casi in cui, un atto di acquisto è soggetto a trascrizione, le successive trascrizioni o iscrizioni a carico dell'acquirente non producono effetto, se non è stato trascritto l'atto anteriore di acquisto.

## 4. ESISTENZA DI FORMALITA'

### 4.1 VINCOLI – ONERI – GRAVANTI

#### **CARICHI PREGIUDIZIEVOLI**

Gli immobili oggetto del presente punto, in ditta **Alimentitaliani srl**, risultano liberi da iscrizioni e trascrizioni in pregiudizio, ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Sui terreni distinti in Catasto al Foglio 115 Particelle 102 e 104 e sul terreno distinto in Catasto al Foglio 115 Particella 1, grava **ipoteca volontaria** concessa a garanzia di finanziamento rogato dal Notaio Sbrolli Fulvio in data 26.11.1999 (Rep.116689), **iscritta il 03.12.1999 ai nn°4542 R.G. e 993 R.P.** in favore di INTERBANCA S.P.A. con sede in Milano e nei confronti della società FATTORIA NOVELLI S.R.L. con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà per tutti i cespiti ipotecati, per la complessiva somma di lire 3.000.000.000 (finanziamento di lire 1.500.000.000);

2. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di finanziamento rogato dal Notaio Sbrolli Fulvio in data 23.06.2004 (Rep.139220), **iscritta il 24.06.2004 ai nn° 2951 R.G. e 617 R.P.** in favore di INTERBANCA S.P.A. con sede in Milano e nei confronti della società FATTORIA NOVELLI S.R.L. con sede in Terni (per i diritti pari a 1/1 del diritto di superficie relativamente al terreno distinto in Catasto al Foglio 145 Particella 117 ove insiste il capannone individuato con l'analoga Particella e per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai terreni censiti al foglio 115 particelle 102 e 104 e foglio 145 particella 601, nonché sul terreno distinto in Catasto al Foglio 115 Particella 1 dove insiste il capannone agricolo censito al foglio 115 particella 1 sub.1 e la società MOLINO F.LLI NOVELLI SRL con sede in Spoleto (per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente agli urbani distinti in Catasto al Foglio 173 Particelle 76 sub.5, 76 sub.6, 76 sub.7, 76 sub.8 e 76 sub.9, per la complessiva somma di euro 3.000.000,00 (finanziamento di euro 1.500.000,00), debitori non datori d'ipoteca la società GRUPPO NOVELLI S.P.A. con sede in Terni. **RISULTA presente l'annotazione n.68 del 24/02/2016**, per atto di conferma garanzie;

3. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di finanziamento rogato dal Notaio Sbrolli Fulvio in data 23.06.2004 (Rep.139220), **iscritta il 24.06.2004 ai nn°2952 R.G. e 618 R.P.** in favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA MERCHANT – BANCA PER LE PICCOLE E MEDIE IMPRESE S.P.A. con sede in Firenze e nei confronti della società FATTORIA NOVELLI S.R.L. con sede in Terni (per i diritti pari a 1/1 del diritto di superficie relativamente al terreno distinto in Catasto al Foglio 145 Particella 117 ove insiste il capannone individuato con l'analoga Particella e per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai terreni al foglio 115 particelle 102 e 104 e foglio 145 particella 601, nonché sul terreno distinto in Catasto al Foglio 115 Particella 1 dove insiste il capannone agricolo censito al foglio 115 particella 1 sub.1 e la società MOLINO F.LLI NOVELLI SRL con sede in Spoleto (per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente agli urbani distinti in Catasto al Foglio 173 Particelle 76 sub.5, 76 sub.6, 76 sub.7, 76 sub.8 e 76 sub.9, per la complessiva somma di euro 3.000.000,00 (finanziamento di euro 1.500.000,00), debitori non datori d'ipoteca la società GRUPPO NOVELLI S.P.A. con sede in Terni. **RISULTA presente l'annotazione n.67 del 24/02/2016**, per atto di conferma garanzie;

4. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo rogato dal Notaio Sbrolli Fulvio in data 14.12.2004 (Rep.143696), **iscritta il 24.12.2004 ai nn°6289 R.G. e 1601 R.P.** in favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA – BANCA PER L'IMPRESA S.P.A. con sede in Firenze e CENTROBANCA – BANCA DI CREDITO FINANZIARIO E MOBILIARE S.P.A. con sede in Milano e nei confronti della società FATTORIA NOVELLI S.R.L. con sede in Terni (per i diritti pari a 1/1 del diritto di superficie relativamente al terreno distinto in Catasto al Foglio 145 Particella 117 ove insiste il capannone individuato con l'analoga Particella e per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai terreni al foglio 115 particelle 102 e 104 e foglio 145 particella 601, nonché sul terreno distinto in Catasto al Foglio 115 Particella 1 dove insiste il capannone agricolo censito al foglio 115 particella 1 sub.1 la società MOLINO F.LLI NOVELLI SRL con sede in Spoleto (per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente agli urbani distinti in Catasto al Foglio 173 Particelle 76 sub.5, 76 sub.6, 76 sub.7, 76 sub.8 e 76 sub.9, per la complessiva somma di euro 10.000.000,00 (finanziamento di euro 5.000.000,00), debitori non datori la società GRUPPO NOVELLI S.P.A. con sede in Terni. **RISULTA presente l'annotazione n.69 del 24/02/2016**, per atto di conferma garanzie;

5. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo rogato dal Notaio Sbrolli Fulvio in data 24.01.2008 (Rep.165684), **iscritta il 08.02.2008 ai nn°709 R.G. e 158 R.P.** in favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A. con sede in Firenze, BANCA DI ROMA S.P.A. con sede in Roma, BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO S.C.R.L. con sede in Arezzo e BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. con sede in Spoleto e nei confronti della società GRUPPO NOVELLI S.R.L. con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà, sull'urbano individuato in Catasto al Foglio 115 Particella 1 sub.1 e per i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà superficaria sull'urbano individuato in Catasto al Foglio 145 Particella 117, per la complessiva somma di euro 10.000.000,00 (finanziamento di euro 5.000.000,00), debitori non datori d'ipoteca la società NOVELLI PARTECIPAZIONI S.P.A. con sede in Terni. **RISULTA presente l'annotazione n.70 del 24/02/2016**, per atto di conferma garanzie;

6. Sui cespiti distinti in Catasto al Foglio 115 Particelle 102 e 104, sul terreno individuato in Catasto al Foglio 145 Particella 601 e sugli urbani distinti in Catasto al Foglio 145 Particella 117 e su quello distinto in Catasto al Foglio 115 Particella 1 sub.1 grava **ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo rogato dal Notaio Sbrolli Fulvio in data 11.03.2011 (Rep.180138), **iscritta il 01.04.2011 ai nn°1568 R.G. e 246 R.P.** in favore di MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A. con sede in Firenze e nei confronti della società GRUPPO NOVELLI S.R.L. con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai terreni al foglio 115 particelle 102 e 104 e foglio 145 particella 601, nonché sul terreno distinto in Catasto al Foglio 115 Particella 1 dove insiste il capannone agricolo censito al foglio 115 particella 1 sub.1, e per i diritti di piena proprietà superficaria sugli urbani distinti in Catasto al Foglio 145 Particella 117 per la complessiva somma di euro 10.000.000,00 (mutuo di euro 5.000.000,00), debitori non datori la società NOVELLI PARTECIPAZIONI S.P.A. con sede in Terni. **RISULTA presente l'annotazione n.71 del 24/02/2016**, per atto di conferma garanzie;

7. Sui cespiti distinti in Catasto al Foglio 115 Particelle 102 e 104, sul terreno individuato in Catasto al Foglio 145 Particella 601 e sugli urbani distinti in Catasto al Foglio 145 Particella 117 e su quello distinto in Catasto al Foglio 115 Particella 1 sub.1 grava **ipoteca**

**volontaria** concessa a garanzia di mutuo rogato dal Notaio Sbrilli Fulvio in data 11.03.2011 (Rep.180138), **iscritta il 01.04.2011 ai nn°1568 R.G. e 247 R.P.** in favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SOCIETA' PER AZIONI. con sede in Spoleto e nei confronti della società GRUPPO NOVELLI S.R.L. con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai terreni al foglio 115 particelle 102 e 104 e foglio 145 particella 601, nonché sul terreno distinto in Catasto al Foglio 115 Particella 1 dove insiste il capannone agricolo censito al foglio 115 particella 1 sub.1, e per i diritti di piena proprietà superficaria sugli urbani distinti in Catasto al Foglio 145 Particella 117 per la complessiva somma di euro 2.000.000,00 (mutuo di euro 1.000.000,00), debitori non datori la società NOVELLI PARTECIPAZIONI S.P.A. con sede in Terni; **RISULTA presente l'annotazione n.72 del 24/02/2016**, per atto di conferma garanzie;

8. Presso la conservatoria di Spoleto (PG), risulta la **Revoca atti soggetti a trascrizione** emesso dal Tribunale di Terni in data 06.06.2017, **trascritto il 09.06.2017 ai nn° 2227 R.G. e 1648 R.P.** in favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO GRUPPO NOVELLI S.R.L. e contro la società' ALIMENTITALIANI S.R.L. con sede in Cariati (CS).

9. Presso la conservatoria di Spoleto (PG), risulta la **Dichiarazione di nullità atti** emesso dal Tribunale di Terni in data 06.06.2017, **trascritto il 09.06.2017 ai nn° 2228 R.G. e 1649 R.P.** in favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO GRUPPO NOVELLI S.R.L. e contro la società' ALIMENTITALIANI S.R.L. con sede in Cariati (CS).

10. Presso la conservatoria di Spoleto (PG), risulta la **Dichiarazione di nullità atti** emesso dal Tribunale di Terni in data 06.06.2017, **trascritto il 09.06.2017 ai nn° 2229 R.G. e 1650 R.P.** in favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO GRUPPO NOVELLI S.R.L. e contro la società' ALIMENTITALIANI S.R.L. con sede in Cariati (CS).

11. Presso la conservatoria di Spoleto (PG), risulta l' **Avvenuta Trascrizione di Domanda Giudiziale** emesso dal Tribunale di Terni in data 06.06.2017 rep. n. 1594, **trascritta il 09.06.2017 ai nn° 2231 R.G. e 295 R.P.** in favore della società' ALIMENTITALIANI S.R.L. con sede in Cariati (CS) e contro la società GRUPPO NOVELLI S.R.L. con sede in Terni.

12. Presso la conservatoria di Perugia, risulta **trascritta in data 09.01.2018 ai nn°549 R.G. e 459 R.P.** la **sentenza dichiarativa di fallimento**, emessa dal Tribunale di Castrovillari (CS) **in data 15.12.2017 Rep.n. 41/2017** in favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO ALIMENTI ITALIANI S.R.L.. e contro la società' ALIMENTI ITALIANI S.R.L con sede in Cariati (CS).

13. Presso la conservatoria di Spoleto (PG), risulta **trascritta in data 08.01.2018 ai nn°159 R.G. e 136 R.P.** la **sentenza dichiarativa di fallimento**, emessa dal Tribunale di Castrovillari (CS) **in data 22.12.2017 Rep.n. 41/2017** in favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO ALIMENTITALIANI S.R.L.. e contro la società' ALIMENTITALIANI S.R.L con sede in Cariati (CS).

## 5. ESISTENZA DI FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE

### 5.1 VINCOLI – ONERI – GRAVANTI

Ai sensi dell'art. 108 L.F. e come modificato dal D.lgs 169/2007 *“per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo”*.

## 6. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA

### 6.1 CONCESSIONI – LICENZE – AUTORIZZAZIONI – AGIBILITA'

- Costruzione denominato Casa verde è stato realizzato prima della data del 1 settembre 1967;
- Licenza Edilizia del 21.03.1977 N. 1625 per ampliamento
- Variante del 22.12.1978 N. 11160 alla L.E. 1625/77;
- Licenza Edilizia del 15.02.1978 N. 14843 per costruzione di una stalla per ovini e successiva Variante del 30.11.1978;
- DIA del 22.09.2008 N. 44586 per bonifica copertura capannone.

Dal sopralluogo effettuato e dal confronto con i documenti catastali con le planimetrie dei progetti approvati di cui sopra, il complesso industriale risulta, legittimato e “regolare”.

### 6.2 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Uff. Tecnico del Comune di Spoleto in data 06.12.2016. (vedi allegato D)
- Non sono intervenuti modificazioni degli strumenti urbanistici.
- Non rientra tra le zone il cui il soprassuolo sia stato percorso dal fuoco e quindi non sottoposto ai vincoli dell'art.10 della Legge 21.11.2000 n.253

Relativamente al nuovo certificato di destinazione urbanistica, esso è stato richiesto al comune e si è in attesa di rilascio, lo stesso CDU, sarà trasmesso alla curatela, appena in possesso della sottoscritta.

### 6.3 APE – ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Relativamente all'APE inerente il bene in oggetto si rimanda all'ALLEGATO D.

## 7. OPERE ABUSIVE

### 7.1 SANATORIE – COSTI – OBLAZIONI – VARIE

Dal controllo effettuato non risultano opere abusive con relativi costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni da corrispondere.

## 8. GRAVI – CENSO – USI CIVICI

### 8.1 VERIFICA AFFRANCAZIONE – PROPRIETA'

Da un'indagine effettuata presso il comune di Spoleto, si è accertato che lo stesso non ha istituito un ufficio predisposto al catasto degli usi civici. Dal vagliato di altre fonti e dalla documentazione agli atti, non sono emersi gravami di censo, livello o uso civico sugli immobili in esame.

## 9. SPESE ANNUE

### 9.1 FISSE – GESTIONE – MANUTENZIONE – STRAORDINARIE – VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dall'analisi condotta non risulta costituito alcun condominio né spese di manutenzione ordinarie e straordinarie deliberate che, alla data di stesura della presente non costituiscono oneri al carico dell'acquirente.

## 10. METODO DI VALUTAZIONE

Eseguire la valutazione di un bene che per sua natura tende a sfuggire ai normali canoni di quantificazione, è operazione complessa che presenta notevoli difficoltà soprattutto perché l'applicazione non ponderata dei normali metodi comparativi spesso rischia di fornire valori fuori dal mercato. In altre parole non è corretto stimare il bene in oggetto secondo criteri esclusivamente di misura poiché i parametri di natura qualitativa interagiscono fortemente sul valore globale. Il valore di riferimento scelto è stato pertanto opportunamente assestato con l'introduzione di fattori di apprezzamento e deprezzamento. La stima, in questo caso tenendo conto di numerose variabili di natura qualitativa e non tutte quantificabili con criteri oggettivi, dovrà essere assunta come un punto di riferimento.

### 10.1 CONSISTENZA EDIFICI E FABBRICATI

Di seguito si mostra, attraverso la tabella riassuntiva, i dati catastali di riferimento delle singole parti con le relative funzioni del complesso edilizio e i coefficienti di rettifica in percentuale, omogeneizzando le superfici per poter utilizzare un unico prezzo unitario, si giunge, così, alla superficie commerciale utilizzata come dato per la successiva valutazione di stima.

DATI CATASTALI	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE EFFETTIVA MQ	COEFFICIENTE DI RETTIFICA %	SUPERFICIE COMM. MQ
Foglio 115 p.IIa 1 sub 1	Stalla	1.290	100%	1,290
	Abitazione custode	95	200%	190
	Abitazione custode	95	200%	190
	Portico	31	100%	31
	Cantina	49	100%	49
<b>TOTALE MQ</b>		<b>1.560</b>		<b>1.710</b>

### 10.2 CONSISTENZA TERRENI AGRICOLI

Di seguito si mostra, attraverso la tabella riassuntiva, i dati catastali di riferimento delle singole particelle e delle rispettive superfici, ricadenti nel vigente PRG del Comune di Spoleto in "Zona Agricola", necessari per la valutazione di stima degli stessi.

DATI CATASTALI	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE EFFETTIVA MQ	COEFFICIENTE DI RETTIFICA %	SUPERFICIE COMM. MQ
Foglio 115 p.IIa 1	Terreno agricolo	13.355	100%	13.355
Foglio 115 p.IIa 102	Terreno agricolo	1.070	100%	1.070
Foglio 115 p.IIa 104	Terreno agricolo	540	100%	540
<b>TOTALE MQ</b>		<b>14.965</b>		<b>14.965</b>

### 10.3 DATI RIASSUNTIVI CONSISTENZE EDIFICI E TERRENI

Di seguito la tabella riassuntiva con le superfici effettive e commerciali.

	SUPERFICIE EFFETTIVA	SUPERFICIE COMMERCIALE
<b>FABBRICATI</b>	1.560,00 MQ	<b>1.710,00 MQ</b>
<b>TOTALI</b>	1.560,00 MQ	<b>1.710,00 MQ</b>

	SUPERFICIE EFFETTIVA	SUPERFICIE COMMERCIALE
<b>TERRENI</b>	14.965,00 MQ	<b>14.965,00 MQ</b>
<b>TOTALI</b>	14.965,00 MQ	<b>14.965,00 MQ</b>

### 10.4 VALORI DI RIFERIMENTO DEGLI IMMOBILI IN ZONA

I valori di seguito adottati sono stati desunti dal listino della borsa immobiliare 2° trimestre 2018, inoltre sono stati confrontati con le quotazioni di mercato della zona, attraverso l'analisi dell'offerta delle agenzie immobiliari e dei siti web. Si sono registrati variazioni minime e massime, per immobili simili, comprese tra €/mq 183 e €/mq 287,00.

Gli altri valori assunti si riferiscono a quelli della banca dati O.M.I. 2° semestre 2017, per gli immobili siti nella medesima zona, in stato conservativo normale e destinazione d'uso a capannone industriale, tali valori prevedono un range che va da un minimo di €/mq 230,00 a un massimo di €/mq 365,00 per superficie lorda.

### 10.5 VALUTAZIONI DI MERCATO

Per le valutazioni sono stati utilizzati dei valori commerciali per mq, ricavati dai parametri correnti opportunamente calibrati, in modo da tener conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto sono stati adottati i seguenti metodi di valutazione:

- Valutazione comparativa, valore venale;
- Valutazione del confronto con i valore O.M.I./V.A.M.;
- Valutazione a reddito capitalizzato;
- Valutazione con metodo residuale (per i terreni).

Al fine di ridurre le fluttuazioni di mercato in questo periodo rilevate, si adotta la media dei valori accertati producendo il più probabile valore di mercato.

Di seguito sono esplicitati i vari metodi di valutazione e stima.

#### 10.5.1 VALUTAZIONE COMPARATIVA E DEL CONFRONTO DI MERCATO

Trattandosi di immobile industriale, nello specifico capannone industriale, sono stati individuati sul mercato immobiliare fabbricati in vendita con caratteristiche tipologie e funzionali similari a quello in oggetto. Elaborando i valori (punto 10.4) otteniamo :

#### FABBRICATI E PERTINENZE CENTRO ZOOTECNICO

VALORE min	VALORE max	VALORE assunto	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
183,00	287,00	183	1.710	<b>312.930,00</b>

*Viste le condizioni si assume il parametro più basso.*

#### 10.5.2 VALUTAZIONE DEL CONFRONTO CON I VALORI O.M.I.

Per la comparazione sono state rilevate le quotazioni dei valori correnti di mercato pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia, con particolare riferimento alla zona territoriale di appartenenza, nonché alla tipologia immobiliare, che nel caso specifico si riferisce a capannoni.

Alla quotazione selezionata sono stati applicati i coefficienti incrementi-decrementi per individuare il valore unitario di stima, con la formula €/mq. Il valore unitario €/mq per il totale delle superfici, come mostrato nelle tabelle a seguire, produce il più probabile valore di mercato.

Il valore di mercato riferito alla banca dati O.M.I. 2° semestre 2017 categoria D/6 produttiva (capannoni) per gli immobili siti nella medesima zona, in stato conservativo normale e destinazione d'uso " capannone industriale", prevede un range che va da un minimo di €/mq 230,00 a un massimo di €/mq 365,00 per superficie lorda. Ai fini della valutazione in esame si ritiene congruo un valore pari a €/mq 230,00, viste le condizioni dell'immobile.

**FABBRICATI E PERTINENZE CENTRO ZOOTECNICO**

VALORE min	VALORE max	VALORE O.M.I assunto	SUPERFICIE LORDA	VALORE DI MERCATO O.M.I.
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
203,00	365,00	230,00	1.710	<b>393.300,00</b>

**10.5.3 VALUTAZIONE A REDDITO CAPITALIZZATO**

È determinato il reddito annuo in base al canone corrisposto ovvero di mercato accertato, prendendo a base di calcolo le quotazioni locative corrispondenti alla tipologia immobiliare nel territorio di competenza, alle quotazioni vengono applicati i coefficienti incrementi/decrementi propri dell'unità immobiliare, in modo tale da passare dalla quotazione ordinaria al valore unitario €/mq.

Per i valori dei canoni annui lordi – quotazioni sono stati presi sia i valori dell'agenzia delle entrate (O.M.I.) e sia i valori dei canoni lordi – Banca dati delle quotazioni immobiliari dei principali motori di ricerca riferite al 2° trimestre 2018.

A tale reddito è applicato il tasso di rendimento più appropriato, determinando così il valore immobiliare a reddito capitalizzato dell'immobile oggetto di stima.

Al fine di determinare la stima della capitalizzazione si ritiene adeguato applicare il tasso di rendimento del 3,50% lordo annuo valutato ai fini dell'attuale situazione di mercato.

**FABBRICATI E PERTINENZE CASA VERDE - CENTRO ZOOTECNICO**

**VALORI O.MI.**

VALORE O.M.I. min	VALORE O.M.I. max	VALORE O.M.I. assunto	SUPERFICIE LORDA	VALORE DI MERCATO O.M.I.
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
0,80	1,30	0,80	1.710	1.368,00
		CANONE ANNUO	12	<b>16.416,00</b>

**VALORI BANCA DATI BORSA IMMOBILIARE UMBRA**

VALORE min	VALORE max	VALORE assunto	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
0,37	1,00	0,69	1,710	1.171,35
		CANONE ANNUO	12	<b>14.056,20</b>

**STIMA VALORI MEDI**

Mediando le due valutazioni precedenti otteniamo

VALORE MERCATO O.M.I	VALORE MERCATO SITI IMMOBILIARI	VALORE MEDIO	SOTTRAZIONE SPESE 20%	REDDITO NETTO
€/ANNO	€/ANNO	€/ANNO	€/ANNO	€/ANNO
<b>16.416,00</b>	<b>14.056,20</b>	<b>15.236,00</b>	3.047,22	<b>12.188,88</b>

Assumendo quale saggio di capitalizzazione il 3,50% e adottando la formula ( $V_0 = R/r$ ) si a

$$\frac{\text{VALORE STIMATO } 12.188,88}{\text{TASSO ANNUO } 3,50\%} = \text{€ } 348.253,71$$

**10.5.4 VALORE DI STIMA DEI TERRENI**

I valori di seguito adottati sono stati desunti dal listino della borsa immobiliare 2° trimestre 2018, inoltre sono stati confrontati con le quotazioni di mercato della zona, attraverso l'analisi dell'offerta delle agenzie immobiliari e dei siti web. Si sono registrati variazioni minime e massime, per terreni simili, comprese tra €/mq 1,50 e €/mq 2,30.

Gli altri valori assunti si riferiscono a quelli della banca dati V.A.M. dell'annualità' 2011, per i terreni siti nella medesima zona.

**TERRENI E PERTINENZE CASA VERDE - CENTRO ZOOTECNICO**

**VALORI BANCA DATI**

VALORE min	VALORE max	VALORE assunto	SUPERFICIE TERRENI	VALORE DI MERCATO
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
1,50	2,30	1,50	14.965	<b>22.447,50</b>

VALORI V.A.M.

DATI CATASTALI	Qualita'	VALORE V.A.M. €/MQ	SUPERFICIE EFFETTIVA MQ	VALORE DI MERCATO V.A.M.
Foglio 115 p.IIa 1	seminativo	1,10	13.355	€ 14.690,50
Foglio 115 p.IIa 102	seminativo	1,10	1.070	€ 1.177,00
Foglio 115 p.IIa 104	uliveto	2,38	540	€ 1.285,20
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 17.152,70</b>

10.5.5 STIMA DEL VALORE – MACCHINARI IMPIANTI E ARREDI

Nel presente immobile non si è rinvenuto alcun impianto o attrezzature o mobilio

**11. VALORI DI STIMA BENI MATERIALI**

Come già evidenziato nel capitolo "Metodo di valutazione" viene di seguito effettuata la media dei valori accertati ai punti precedenti, sommando alle valutazioni degli eventuali beni immobili gli impianti e le attrezzature.

**CASA VERDE - CENTRO ZOOTECNICO**

METODO VALUTAZIONE	SINTETICO			ANALITICO		STIMA VALORI	
	COMPARATIVA €	O.M.I./V.A.M. €	MEDIA €	CAPITALIZZAZIONE €	RESIDUALE €	MEDIA IMMOBILI €	IMPIAN. E ATTR. €
FABBRICATI	312.930,00	393.300,00	353.115,00	348.253,71		350.684,36	
TERRENI	22.447,50	17.152,70	19.800,10			19.800,10	
IMP. ATTREZ. ARREDI	-						-
<b>TOTALE IMMOBILI E BENI</b>						<b>€ 370.484,43</b>	
<b>TOTALE VALORE STIMATO</b>						<b>€ 370.484,43</b>	

11. 2 VALUTAZIONE DI STIMA PER LA LOCAZIONE -

La valutazione del canone di locazione annuo è stata determinata con i criteri e i parametri già trattati al punto 10.5.3 , prendendo a base di calcolo le quotazioni locative corrispondenti alla tipologia immobiliare nel territorio di competenza, tenendo conto dello stato d'uso e delle spese occorrenti per la normalizzazione edilizia ed impiantistica del complesso immobiliare (tutti considerati a carico del conduttore), quindi, alle quotazioni vengono applicati i coefficienti incrementi/decrementi propri dell'unità immobiliare, in modo tale da passare dalla quotazione ordinaria al valore unitario €/mq. La valutazione si è effettuata solo sugli edifici, trascurando il terreno che viene considerato corte degli stessi.

FABBRICATI E PERTINENZE **CAPANNONE**

VALORI O.M.I. DI LOCAZIONE

VALORE O.M.I. min €/mq/mese	VALORE O.M.I. max €/mq/mese	VALORE O.M.I. assunto €/mq/mese	SUPERFICIE LORDA MQ	VALORE DI MERCATO O.M.I. €
0,80	1,30	0,80	1.710	1.368,00
<b>CANONE ANNUO</b>			<b>12</b>	<b>16.416,00</b>

VALORI BANCA DATI PER LE LOCAZIONI BORSA IMMOBILIARE UMBRA

VALORE min €/mq/mese	VALORE B.I. max €/mq/mese	VALORE assunto €/mq/mese	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE DI MERCATO B.I. €
0,37	1,00	0,69	1.710	1.171,35
<b>CANONE ANNUO</b>			<b>12</b>	<b>14.056,20</b>

STIMA VALORI MEDI DI LOCAZIONE

Mediando le due valutazioni precedenti otteniamo

VALORE MERCATO O.M.I. €/ANNO	VALORE MERCATO SITI IMMOBILIARI €/ANNO	VALORE MEDIO DI LOCAZIONE €/ANNO
16.416,00	14.056,20	<b>15.236,10</b>

## 12. CONCLUSIONI

I valori indicati possono essere suscettibili di variazioni in più o in meno secondo il periodo che intercorre tra la presente valutazione e la commercializzazione del bene stesso per effetto di modificazione dell'andamento delle quotazioni del mercato immobiliare ovvero per il mutare di leggi o normative che regolano i vincoli locativi o per eventuali normative fiscali o finanziarie che modifichino l'attuale regime.

In ossequio all'incarico ricevuto, la sottoscritta Arch. Rossella Vattimo, può attestare che il valore del Complesso Edilizio in oggetto composto dal Bene Materiale denominato CASA VERDE, è stimato complessivamente :

- PER LA VENDITA in € **370.484,43** (€ trecentosettantamilaquattrocentoottantaquattro/43).
- PER LA LOCAZIONE ANNUA in € **15.236,10** (€ quindicimiladuecentotrentasei/10)

Ritenendo di aver assolto all'incarico conferitomi, la sottoscritta resta a completa disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione documentale.

Ringrazia il Giudice Delegato nonché i Curatori Fallimentari per la fiducia accordata.

Roma 14/07/2018

Il C.T.U.

**Arch. Rossella Vattimo**



Di seguito elencati i seguenti ALLEGATI che sono parte integrante della Perizia, denominati:

- **FT** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- **C** VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI
- **D** CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA  
APE ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA